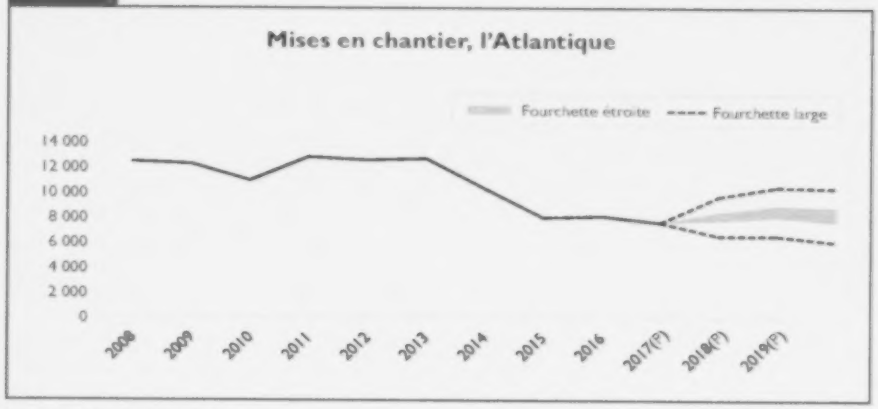
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Région de l'Atlantique

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

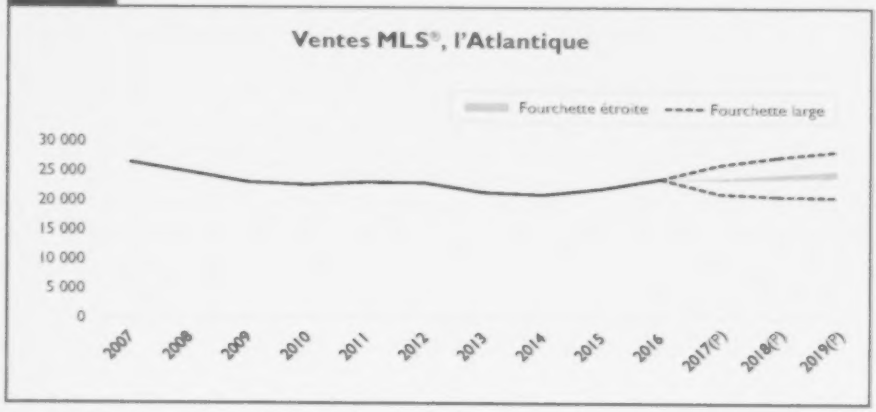
Date de diffusion : automne 2017

Figure 1



Source : SCHL, (p) : prévision.

Figure 2



Source : ACI, (p) : prévision de la SCHL.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Faits saillants[1]

- Dans le Canada atlantique, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait augmenter en 2017 et se situer entre 7 725 et 8 425. En 2018, il devrait s'accroître légèrement et être dans une fourchette de 7 950 à 8 950, puis diminuer quelque peu en 2019 pour osciller entre 7 520 et 8 800.
- Les ventes MLS® progresseront graduellement durant l'horizon prévisionnel pour se situer entre 23 250 et 23 700 en 2017, entre 23 450 et 24 350 en 2018 et entre 23 750 et 25 000 en 2019.
- Selon les prévisions, le prix moyen des habitations existantes montera également de façon modérée durant l'horizon prévisionnel et oscillera entre 208 250 $ et 212 250 $ en 2017, entre 210 300 $ et 216 900 $ en 2018 et entre 211 925 $ et 221 925 $ en 2019.

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 2 octobre 2017.

Canada

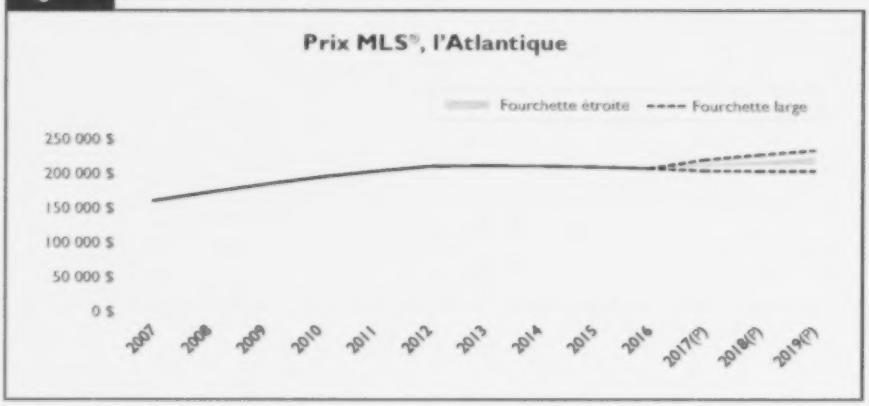
SCHL CMHC

Terre-Neuve-et-Labrador

- Terre-Neuve-et-Labrador sera encore distancée par les trois autres provinces de l'Atlantique au chapitre de la croissance économique.
- L'avenir économique de la province devrait commencer à s'éclaircir à compter de 2018, lorsque le nouveau champ pétrolifère extracôtier Hebron entrera en production et que les investissements dans le secteur de l'énergie et des ressources reprendront.
- Selon les prévisions, le taux de chômage demeurera élevé, car des pressions sur la main-d'œuvre et l'emploi continuent de s'exercer en raison du ralentissement économique, de la fin des travaux relatifs à un projet d'immobilisations et du manque de nouveaux projets.
- La demande de maisons individuelles demeurera inchangée ou diminuera au cours de l'horizon prévisionnel étant donné l'absence de croissance de la population, des revenus et de l'emploi, combinée aux difficultés budgétaires que connaît en ce moment le gouvernement provincial.
- Les ventes d'habitations de moins de 300 000 $ ont été très fortes, car les acheteurs ont jugé que le ralentissement économique offrait un contexte propice à l'accession à la propriété et, par conséquent, les constructeurs ont décidé de bâtir davantage d'habitations moins chères.

Les prévisions comportent un risque, c'est que le cours du pétrole demeure faible, ce qui aurait une incidence sur la croissance économique et pousserait le nombre total de mises en chantier et de reventes vers la limite inférieure de la fourchette large actuelle, qui se chiffre à 925 mises en chantier et à 3 000 reventes pour 2018 et à 900 mises en chantier et à 3 050 reventes pour 2019.

Figure 3



Source : ACI; (p) : prévision de la SCHL.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Si le cours du pétrole devait progresser à un rythme plus rapide que prévu, cela favoriserait une croissance de l'emploi et de l'activité économique, et le nombre de mises en chantier et de reventes se rapprocherait de la limite supérieure de la fourchette large des prévisions, qui s'établit à 1 475 mises en chantier et à 4 150 reventes pour 2018 et à 1 600 mises en chantier et à 4 250 reventes pour 2019.

Une augmentation des reventes ferait ultérieurement monter le prix des habitations à la limite supérieure de la fourchette large des prévisions, soit à 272 500 $ pour 2018 et à 276 500 $ pour 2019, car les stocks s'amenuiseraient.

Nouvelle-Écosse

- Au cours de l'horizon prévisionnel, la croissance économique restera fortement tributaire du secteur manufacturier, où la demande accrue d'exportations et la construction navale à Halifax devraient stimuler l'activité économique.
- Les niveaux d'emploi devraient s'accroître modestement, car la population vieillissante continue d'influer sur la taille de la population active.
- Même si le nombre d'immigrants diminuera par rapport au sommet atteint en 2016, l'exode des habitants de la Nouvelle-Écosse vers d'autres régions du Canada continuera de ralentir.
- Dans l'ensemble de la province, la demande de maisons individuelles neuves reculera légèrement en raison de la réduction observée sur les marchés ruraux. Cela contraste avec la RMR de Halifax, où les mises en chantier de maisons

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

individuelles devraient continuer d'augmenter beaucoup d'une année à l'autre.

- Comme la demande de logements locatifs provenant à la fois des jeunes professionnels et des baby-boomers à la recherche d'une habitation plus petite se maintient, la construction de logements collectifs demeurera vigoureuse, en particulier dans la péninsule de Halifax.
- Il est prévu que les ventes MLS® progresseront, d'autant plus que l'écart de prix continue de s'élargir entre les habitations existantes et les neuves. Par suite de la réduction constante du nombre d'inscriptions courantes, le prix moyen devrait continuer de monter au cours de l'horizon prévisionnel.

La dépréciation du dollar canadien pourrait soutenir le secteur des exportations plus fortement que prévu. Par conséquent, la croissance économique serait plus vigoureuse, et le nombre total de mises en chantier se rapprocherait de la limite supérieure de la fourchette large des prévisions, qui se situe à 5 375 pour 2018 et à 5 075 pour 2019.

Les stocks pourraient diminuer plus que prévu par suite de l'amélioration des perspectives économiques et de la croissance démographique. Par conséquent, le marché serait plus compétitif, et le prix des habitations augmenterait plus rapidement et se déplacerait vers la limite supérieure de la fourchette large des prévisions, qui s'établit à 245 500 $ pour 2018 et à 251 000 $ pour 2019.

Selon les prévisions, l'emploi augmentera modérément au cours de l'horizon prévisionnel, mais une réduction des investissements actuellement prévus entraînerait une diminution des emplois et de la demande de logements neufs et existants, ce qui ferait descendre le nombre total de mises en chantier et de reventes à la limite inférieure de la fourchette large des prévisions, soit à 3 450 mises en chantier et à 8 700 reventes pour 2018 et à 3 025 mises en chantier et à 8 525 reventes pour 2019.

Enfin, la croissance démographique pourrait être plus soutenue que prévu en raison de la hausse de l'immigration internationale. Par conséquent, il y a un risque positif que les prévisions relatives à la demande de logements locatifs et aux mises en chantier de logements collectifs se déplacent vers la limite supérieure de leur fourchette large et que le nombre de mises en chantier s'élève à 5 375 et à 5 075 en 2018 et en 2019, et celui des reventes, à 11 650 et à 12 125 en 2018 et en 2019.

Île-du-Prince-Édouard

- L'Île-du-Prince-Édouard continuera de voir son économie progresser, car les exportations, notamment celles qui se rapportent à l'aérospatiale et au tourisme, sont soutenues par la faiblesse du dollar canadien.
- La construction et les dépenses des ménages seront stimulées par la hausse de l'immigration, ce qui aidera l'Île-du-Prince-Édouard à connaître la meilleure performance des provinces de l'Atlantique au cours de l'horizon prévisionnel.
- La croissance économique devrait être soutenue également par les investissements du secteur privé et par la création d'emplois. Le regain de croissance de l'emploi exercera ultérieurement de modestes pressions à la baisse sur le taux de chômage.
- L'immigration devrait se poursuivre à un rythme élevé, ce qui favorisera la croissance démographique. Cela influera fortement sur la construction d'habitations ainsi que sur le marché de la revente et sur celui des logements locatifs.
- Le resserrement du marché de la revente entraînera un débordement de la demande vers celui du neuf, et le nombre de mises en chantier de maisons individuelles augmentera.
- Après plusieurs années d'accalmie, les mises en chantier de logements collectifs devraient s'accroître, car l'offre supplémentaire aidera à combler la demande de la part des aînés à la recherche d'un logement plus petit et des nouveaux arrivants.
- Sur le marché de la revente, la demande sera plafonnée à la hausse en raison de l'offre limitée d'habitations existantes à vendre, ce qui entraînera une stabilisation des ventes MLS®. La demande exercera également des pressions à la hausse sur le prix MLS® moyen, la compétition pour une offre limitée d'habitations existantes s'intensifiant.

Le secteur du tourisme pourrait tirer des avantages additionnels des dépenses discrétionnaires aux États-Unis et des Canadiens passant leurs vacances au pays. Si les taux de rétention des immigrants devaient progresser par rapport aux niveaux actuels, la demande de logements augmenterait aussi avec le temps. Par conséquent, le nombre de mises en chantier et de reventes atteindrait la limite supérieure de la fourchette large des prévisions, qui se situe à 1 225 mises en chantier et à 2 500 reventes pour 2018 et à 1 150 mises en chantier et à 2 650 reventes pour 2019.

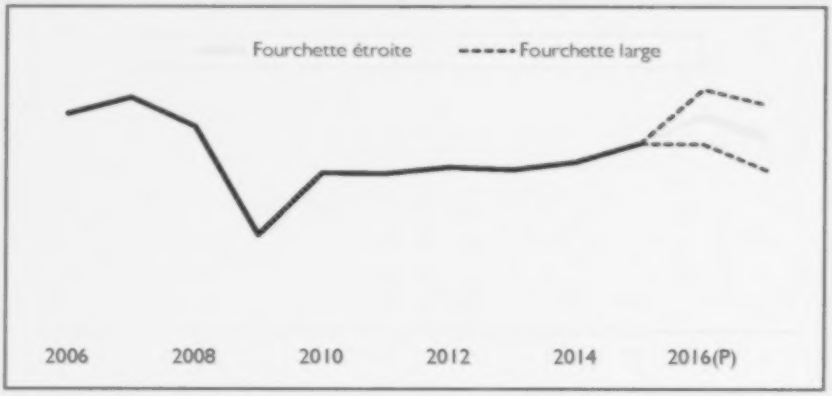
Une amélioration de la conjoncture du marché du travail plus forte que prévu ainsi qu'une croissance démographique plus soutenue contribueraient au déplacement des ventes MLS® et des prix

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

vers la limite supérieure de la fourchette des prévisions, qui s'établit à 2 500 et 2 650 ventes et à des prix de 219 000 $ et 235 000 $ pour 2018 et 2019, respectivement.

Parallèlement, si la croissance de l'emploi et de la population de la province devait ralentir plus que prévu, le nombre de reventes et de mises en chantier se rapprocherait de la limite inférieure de la fourchette large des prévisions, qui se situe à 675 mises en chantier et à 1 700 reventes pour 2018 et à 650 mises en chantier et à 1 650 reventes pour 2019.

Nouveau-Brunswick

- La province canadienne la plus dépendante des exportations continuera de tirer avantage de la faiblesse du dollar canadien.
- Le renforcement du secteur de l'habitation aux États-Unis, combiné aux efforts de reconstruction à la suite des ouragans Harvey et Irma, devrait soutenir les exportations de bois d'œuvre à court terme en 2018.
- De plus, les secteurs qui fournissent des services au reste du Canada, comme le tourisme et les centres d'appels, continueront d'être favorisés par la vigueur de l'économie canadienne.
- L'économie florissante du Nouveau-Brunswick et la contraction de la main-d'œuvre encouragent les employeurs à faire davantage appel à des travailleurs à temps plein. Bien que les emplois aient diminué au cours des trois dernières années, il est prévu que la progression de la croissance économique permettra à la province de connaître de nouveau une croissance de l'emploi durant l'horizon prévisionnel.
- Cette tendance vers les emplois à temps plein signifie également que les salaires réels continueront de monter. Ces facteurs stimuleront la demande dans la province pour la plupart des types d'habitations, à l'exception des appartements.
- La construction d'appartements se maintiendra dans la fourchette des prévisions, car le taux d'inoccupation demeure élevé dans certains marchés, ce qui limite la possibilité d'une augmentation de l'activité.
- Parallèlement, on devrait assister au retour des constructions à forte densité, particulièrement dans les marchés des jumelés et des maisons en rangée à Moncton.
- Après avoir enregistré des records pendant plusieurs années, les nouvelles inscriptions ont baissé dernièrement, ce qui a entraîné une hausse des prix en 2017.
- La réduction de l'offre disponible et la progression de la croissance économique feront que les reventes et les prix continueront d'augmenter au cours de l'horizon prévisionnel.

Le marché du neuf pourrait subir une concurrence plus vive que prévu de la part du marché de la revente, car les baby-boomers continuent à vendre leur habitation. Par conséquent, le nombre de mises en chantier pourrait descendre à la limite inférieure de la fourchette large des prévisions, qui se chiffre à 1 455 pour 2018 et à 1 450 pour 2019.

Des investissements accrus du secteur privé soutiendraient les prévisions, ce qui ferait monter les reventes et les prix à la limite supérieure de la fourchette large actuelle, qui se situe à 8 925 et à 9 225 reventes et à des prix de 179 500 $ et de 184 650 $ pour 2018 et 2019, respectivement.

Un ralentissement de la croissance économique limiterait les ventes totales et les prix, ce qui les rapprocherait de la limite inférieure de la fourchette large des prévisions qui s'établit, pour les reventes, à 7 175 pour 2018 et pour 2019 et, pour les prix, à 162 750 $ et à 164 000 $ pour 2018 et 2019, respectivement.

Les taux hypothécaires devraient augmenter graduellement au cours de l'horizon prévisionnel

Les prévisions pour la période de 2017 à 2019 indiquent un accroissement modéré des taux hypothécaires. Cet accroissement cadre avec l'amélioration attendue de l'économie canadienne et la hausse prévue des taux d'intérêt dans le monde.

D'après notre scénario de base, le taux affiché des prêts hypothécaires de cinq ans devrait se situer entre 4,9 et 5,7 % en 2018 et entre 5,2 et 6,2 % en 2019. Par conséquent, ce taux devrait augmenter d'au plus 160 points de base durant la période de 2017 à 2019. De plus, pendant cette période, les taux hypothécaires devraient demeurer sous les niveaux observés avant la Grande Récession.

Résumé des prévisions Terre-Neuve-et-Labrador Automne 2017									
	2014	2015	2016	2017(P)		2018(P)		2019(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 670	1 271	1 108	800	850	825	875	825	925
Logements collectifs	449	426	290	275	375	300	400	300	450
Tous types de logements confondus	2 119	1 697	1 398	1 075	1 225	1 125	1 275	1 125	1 375
Marché de la revente									
Ventes MLS®	4 156	4 248	4 080	3 475	3 525	3 500	3 650	3 600	3 800
Prix MLS® moyen ($)	284 521	276 199	257 961	245 000	261 000	243 000	263 500	241 000	266 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,88	4,67	4,66	4,60	5,00	4,90	5,70	5,20	6,20

	2014	2015	2016	2017(P)	2018(P)	2019(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	4,6	4,7	7,9	8,5	8,0	7,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	888	923	958	925	930	935
Indicateurs économiques						
Population	528 731	529 469	530 618	528 000	526 500	525 000
Nombre annuel d'emplois	238 600	236 200	232 600	223 200	222 300	221 200
Migration nette	698	1 509	1 171	500	500	500
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	966	954	943	969	974	979

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2017-2019).

Résumé des prévisions
Île-du-Prince-Édouard
Automne 2017

	2014	2015	2016	2017(P)		2018(P)		2019(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	292	286	305	475	525	425	475	475	525
Logements collectifs	219	272	251	250	350	400	600	325	475
Tous types de logements confondus	511	558	556	725	875	825	1 075	800	1 000
Marché de la revente									
Ventes MLS®	1 410	1 653	2 018	2 000	2 100	2 025	2 175	2 025	2 275
Prix MLS® moyen ($)	162 570	161 370	178 603	193 000	197 000	204 000	211 000	215 000	225 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,88	4,67	4,66	4,60	5,00	4,90	5,70	5,20	6,20

	2014	2015	2016	2017(P)	2018(P)	2019(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	5,9	4,2	1,7	0,5	0,4	0,8
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	836	830	872	910	950	975
Indicateurs économiques						
Population	146 277	147 238	150 099	151 500	153 500	155 500
Nombre annuel d'emplois	74 000	73 200	71 500	73 300	74 200	75 000
Migration nette	783	1 291	2 577	1 900	1 800	1 900
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	759	776	784	799	814	830

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces. Les données pour l'Î.-P.-É. englobent l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2017-2019).

Résumé des prévisions
Nouvelle-Écosse
Automne 2017

	2014	2015	2016	2017(P)		2018(P)		2019(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 355	1 350	1 656	1 600	1 650	1 620	1 700	1 525	1 675
Logements collectifs	1 701	2 475	2 111	2 500	2 700	2 575	2 925	2 250	2 650
Tous types de logements confondus	3 056	3 825	3 767	4 100	4 350	4 195	4 625	3 775	4 325
Marché de la revente									
Ventes MLS®	8 939	9 216	9 939	10 000	10 160	10 075	10 275	10 175	10 475
Prix MLS® moyen ($)	214 983	219 340	221 161	230 000	232 000	232 000	237 000	232 500	241 500
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,88	4,67	4,66	4,60	5,00	4,90	5,70	5,20	6,20

	2014	2015	2016	2017(P)	2018(P)	2019(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,8	3,4	2,6	2,8	3,0	3,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 005	1 048	1 063	1 125	1 175	1 225
Indicateurs économiques						
Population	942 840	943 690	951 345	956 500	959 700	962 500
Nombre annuel d'emplois	447 600	448 100	446 200	448 900	450 100	451 500
Migration nette	-92	2 971	7 604	5 000	4 300	4 100
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	812	820	844	859	876	892

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada,Nova Scotia Association of REALTORS®, SCHL Prévisions(2017-2019).

Résumé des prévisions
Nouveau-Brunswick
Automne 2017

	2014	2015	2016	2017(P)		2018(P)		2019(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 192	1 119	1 033	975	1 025	1 065	1 125	1 085	1 175
Logements collectifs	1 084	876	805	850	950	740	850	735	925
Tous types de logements confondus	2 276	1 995	1 838	1 825	1 975	1 805	1 975	1 820	2 100
Marché de la revente									
Ventes MLS®	6 273	6 682	7 427	7 775	7 925	7 850	8 250	7 950	8 450
Prix MLS® moyen ($)	161 803	160 400	162 716	167 750	169 250	169 500	172 750	171 650	177 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,88	4,67	4,66	4,60	5,00	4,90	5,70	5,20	6,20

	2014	2015	2016	2017(P)	2018(P)	2019(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	8,2	7,4	6,5	5,8	5,8	5,6
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	757	762	782	799	807	817
Indicateurs économiques						
Population	755 076	754 499	758 606	760 200	762 600	764 700
Nombre annuel d'emplois	353 900	351 800	351 500	352 300	353 400	354 300
Migration nette	-771	370	3 592	2 200	2 400	2 050
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	781	809	821	842	870	896

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces. Les données pour N.-B. englobent l'agglomération de recensement (AR) de Fredericton.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2017-2019).

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation - Région de l'Atlantique

		Marché de l'emploi			Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi (%)	Taux de chômage (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)	Mises en chantier (Tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)
St. John's	T2 2017	-7,4	7,8	982	164	106	58	550	303 356
	T2 2016	2,2	6,8	941	232	181	51	705	308 759
	Variation	-9,7	1,0	4,3%	-29,3	-41,4	13,7	-22,0	-1,7
Charlottetown	T2 2017	7,4	5,8	s.o.	174	86	88	244	248 236
	T2 2016	0,8	7,3	s.o.	108	48	60	238	232 683
	Variation	6,6	-1,5	-	61,1	79,2	46,7	2,5	6,7
Halifax	T2 2017	-1,1	6,9	880	796	201	595	1 886	304 264
	T2 2016	3,0	5,5	881	582	160	422	1 682	291 657
	Variation	-4,1	1,4	-0,1%	36,8	25,6	41,0	12,1	4,3
Fredericton	T2 2017	-1,5	6,1	s.o.	63	37	26	781	194 579
	T2 2016	2,6	10,1	s.o.	136	37	99	746	194 361
	Variation	-4,1	-4,0	-	-53,7	0,0	-73,7	4,7	0,1
Moncton	T2 2017	-3,3	5,0	861	208	78	130	920	174 050
	T2 2016	1,2	7,5	785	159	89	70	790	167 260
	Variation	-4,4	-2,5	9,6%	30,8	-12,4	85,7	16,5	4,1
Saint John	T2 2017	2,8	6,3	863	46	46	0	579	183 696
	T2 2016	-1,1	7,8	822	51	48	3	576	171 653
	Variation	3,9	-1,5	5,0%	-9,8	-4,2	-100,0	0,5	7,0
Terre-Neuve-et-Labrador	T2 2017	-4,9	14,4	976	310	215	95	977	256 889
	T2 2016	0,4	12,0	937	390	310	80	1 166	262 303
	Variation	-5,3	2,4	4,2%	-20,5	-30,6	18,8	-16,2	-2,1
Île-du-Prince-Édouard	T2 2017	4,3	9,5	808	246	144	102	611	200 746
	T2 2016	-2,3	10,4	786	157	75	82	612	187 059
	Variation	6,7	-0,9	2,7%	56,7	92,0	24,4	-0,2	7,3
Nouvelle-Écosse	T2 2017	0,5	8,2	850	1 149	386	763	3 391	245 560
	T2 2016	0,3	8,0	834	987	462	525	3 147	226 760
	Variation	0,2	0,2	1,9%	16,4	-16,5	45,3	7,8	8,3
Nouveau-Brunswick	T2 2017	0,4	8,4	839	506	280	226	2 501	177 277
	T2 2016	-0,5	10,0	809	508	300	208	2 317	172 289
	Variation	0,9	-1,6	3,8%	-0,4	-6,7	8,7	7,9	2,9
Région de l'Atlantique	T2 2017	s.o.	s.o.	s.o.	2 211	1 025	1 186	7 480	220 548
	T2 2016	s.o.	s.o.	s.o.	2 042	1 147	895	7 242	211 700
	Variation	-	-	-	8,3	-10,6	32,5	3,3	4,2
Canada	T2 2017	1,7	6,5	947	55 085	21 499	33 586	166 363	531 144
	T2 2016	0,7	6,9	939	53 286	19 826	33 460	177 752	506 217
	Variation	1,1	-0,5	0,9%	3,4	8,4	0,4	-6,4	4,9

Dans le cas du taux de croissance de l'emploi et du taux de chômage la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même period l'année précédente.
Rémunération hebdomadaire moyenne est la moyenne mobile de 3 mois pour le dernier mois dans le trimestre.

Multiple Listing Service® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

s.o.: sans objet

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements). Statistique Canada. ACI (MLS®). Newfoundland and Labrador Association of REALTORS®. Prince Edward Island Real Estate Association. Nova Scotia Association of REALTORS®

Prévisions pour la région de l'Atlantique - Marché du neuf

	Logements mis en chantier	2016	2017(P)		2018(P)		2019(P)	
			(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
St. John's	Logements individuels	625	425	475	440	480	450	490
	Logements collectifs	208	210	240	215	245	210	260
	Tous types de logements confondus	833	635	715	655	725	660	750
Charlottetown	Logements individuels	139	245	275	225	255	260	300
	Logements collectifs	173	230	270	350	450	230	310
	Tous types de logements confondus	312	475	545	575	705	490	610
Halifax	Logements individuels	567	675	725	720	760	675	725
	Logements collectifs	1 738	2 000	2 200	2 175	2 525	1 875	2 225
	Tous types de logements confondus	2 305	2 675	2 925	2 895	3 285	2 550	2 950
Fredericton	Logements individuels	152	185	195	200	220	205	225
	Logements collectifs	231	200	220	160	200	180	220
	Tous types de logements confondus	383	385	415	360	420	385	445
Moncton	Logements individuels	240	220	240	230	250	235	265
	Logements collectifs	383	410	470	340	420	330	400
	Tous types de logements confondus	623	630	710	570	670	565	665
Saint John	Logements individuels	131	150	170	160	180	175	225
	Logements collectifs	20	50	70	85	115	80	120
	Tous types de logements confondus	151	200	240	245	295	255	345

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché). SCHL Prévisions (2017-2019)

Prévisions pour la région de l'Atlantique - Marché de la revente

		2016	2017(P)		2018(P)		2019(P)	
			(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
St. John's	Ventes MLS®	2 600	2 200	2 300	2 225	2 375	2 300	2 500
	Prix MLS® moyen ($)	307 323	294 000	309 000	291 000	312 500	288 000	316 000
Charlottetown	Ventes MLS®	812	775	875	775	925	750	1 000
	Prix MLS® moyen ($)	226 868	249 000	251 000	267 000	273 000	280 000	290 000
Halifax	Ventes MLS®	5 114	5 250	5 330	5 275	5 425	5 300	5 530
	Prix MLS® moyen ($)	287 074	291 000	297 000	297 500	306 500	301 500	314 500
Fredericton	Ventes MLS®	2 024	2 100	2 150	2 120	2 200	2 150	2 290
	Prix MLS® moyen ($)	180 707	180 500	181 700	183 500	186 500	186 500	190 000
Moncton	Ventes MLS®	2 679	2 775	2 865	2 825	2 975	2 850	3 050
	Prix MLS® moyen ($)	164 002	171 250	174 750	175 500	180 500	179 500	184 500
Saint John	Ventes MLS®	1 916	1 975	2 085	2 000	2 150	2 025	2 225
	Prix MLS® moyen ($)	168 221	177 750	180 250	180 000	186 000	182 000	192 000

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017.

(I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Sources: ACI(MLS®), Newfoundland and Labrador Association of REALTORS®, Prince Edward Island Real Estate Association, Nova Scotia Association of REALTORS®, SCHL Prévisions (2017-2019).

Prévisions pour la région de l'Atlantique - Marché locatif

		2016	2017(P)	2018(P)	2019(P)
St. John's	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	7,9	8,5	8,0	7,5
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	958	925	930	935
Charlottetown	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1,7	0,5	0,4	0,8
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	872	910	950	975
Halifax	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,6	2,8	3,0	3,3
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 063	1 125	1 175	1 225
Fredericton	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	4,4	4,8	4,6	4,4
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	837	860	865	875
Moncton	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	6,0	4,5	5,0	5,0
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	798	815	825	835
Saint John	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	8,5	8,0	7,5	7,1
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	720	730	740	750

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017.

Sources : SCHL (Enquête sur les logements locatifs), SCHL Prévisions(2017-2019)

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2017, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

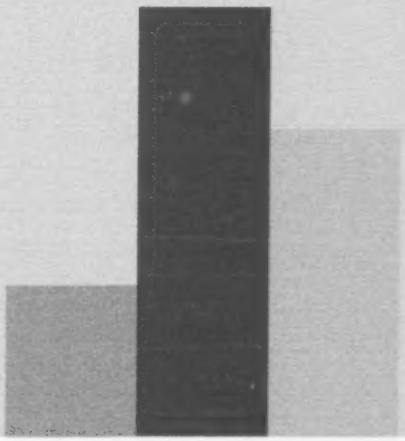
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64597_2017_B02